



2008

全国房地产估价师

执业资格考试名师辅导用书

房地产估价案例与分析

考试攻略

赠30元
环球职业教育
学习卡

全国房地产估价师执业资格考试研究室 组编



Edu2401.com
环球职业教育在线



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

2008全国房地产估价师执业资格考试名师辅导用书

房地产估价案例与分析 考试攻略

全国房地产估价师执业资格考试研究室 组编

江苏工业学院图书馆
藏书章



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》的要求,在总结原版《全国房地产估价师执业资格考试经典》基础上修订完成。全书共分为四部分:第一部分为题型分析及各类解题技巧;第二部分为2008年全国房地产估价师执业资格考试名师预测试卷;第三部分为2003~2007年全国房地产估价师执业资格考试真题及参考答案;第四部分为重要规范性文件。本书是参加房地产估价师考试的考生必备用书,也可供从事房地产估价行业的工程人员参考阅读。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析考试攻略/全国房地产估价师执业资格考试研究室组编. —北京:中国电力出版社,2008

2008 全国房地产估价师执业资格考试名师辅导用书

ISBN 978-7-5083-6888-7

I. 房… II. 全… III. 房地产-价格-评估-中国-资格考核-自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 024406 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:梁瑶 电话:010-58383355 邮箱:zhiyezige2008@163.com

责任印制:陈焊彬 责任校对:闫秀英

汇鑫印务有限公司印刷·各地新华书店经售

2008 年 4 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·10 印张·250 千字

定价:29.80 元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话(010-88386685)

前言

在经济飞速发展的今天，房地产在社会财富中的地位越来越重要。时至今日，房地产估价工作在房地产行业的重要性日益凸显，成为高端服务业的重要组成。成为一名房地产估价师，也成为众多人士的梦想，是房地产估价从业人员综合能力的体现。全国房地产估价师执业资格考试是进入房地产估价行业殿堂的一把金钥匙。但是，考试内容的繁杂，令众多考生望而生畏。

为了帮助广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试的学习方法和应试技巧，理解考试内容，并在很短时间内通过考试，我们特组织了多名具有多年房地产估价经验和房地产估价师资格考试辅导的专家、行业翘楚，组成了全国房地产估价师执业资格考试研究组，按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》的要求，结合多年的房地产估价师执业资格考试相关工作经验和积累的考试辅导经验，编写了本套辅导用书。本套辅导用书已再版多次，深受广大考生的厚爱，很多考生纷纷来信、来电反映本书对其考试的帮助。尤其是那些通过使用本套书而顺利通过考试的考生在考试之后还不断来电咨询有关问题，对他们的支持在此一并表示感谢。在使用本套辅导用书的过程中，一些考生和辅导教师对本套书的有关内容提出了修订意见。今年，按照最新修订的考试大纲，结合广大考生和辅导教师的意见，我们对本套书进行了全新修订，与最新大纲同步，以便能够帮助考生提高复习考试的效率。

本套书从大纲中提取了考试重点，结合重点编写了典型练习题，便于学习者掌握其中的重点内容，达到事半功倍的效果。本套书所编写的练习题给出了考试命题的方向，希望考生在使用时结合练习题把握考试重点和命题思路，结合后面的历年试题找到自信、找到考试的感觉。

本套书在编写过程中，王芳、王硕、阎谨、谢武、马志军、林红霞、王鹏、马军霞、梁卫强、姚宇、刘富玲、马林、王宇曦、范淑珍、王清林、郭兰兰等在文字处理、编排上对本套书给予了一定帮助，在此表示感谢。

编者

目 录

前言

第一部分 题型分析与综合练习	1
第1章 房地产估价案例与分析题型及其分值分布	1
第2章 问答题及单项选择题解题技巧	3
第3章 指错题解题技巧	22
第4章 改错题解题分析与技巧	47
第二部分 名师预测试卷	51
房地产估价案例与分析预测试卷一	51
参考答案	57
房地产估价案例与分析预测试卷二	59
参考答案	66
第三部分 2003~2007 年全国房地产估价师执业资格考试 试卷及参考答案	68
2003 年全国房地产估价师执业资格考试 ——房地产估价案例与分析试卷	68
参考答案	75
2004 年全国房地产估价师执业资格考试 ——房地产估价案例与分析试卷	77
参考答案	85
2005 年全国房地产估价师执业资格考试 ——房地产估价案例与分析试卷	87
参考答案	96
2006 年全国房地产估价师执业资格考试 ——房地产估价案例与分析试卷	99
参考答案	110
2007 年全国房地产估价师执业资格考试 ——房地产估价案例与分析试卷	113
参考答案	125

第四部分 重要规范性文件 127

一、《房地产估价规范》 127

二、房地产抵押估价管理的通知及《房地产抵押估价指导意见》 146

三、《城市房屋拆迁估价指导意见》 150

前言

1 区综合部已审批准 代暗一第

1 第1章 第1章

3 第2章 第2章

25 第3章 第3章

43 第4章 第4章

12 第5章 代暗二第

12 第6章 第6章

23 第7章 第7章

29 第8章 第8章

60 第9章 第9章

附录 附录

20 附录 附录

附录 附录

20 附录 附录

22 附录 附录

附录 附录

22 附录 附录

22 附录 附录

附录 附录

22 附录 附录

22 附录 附录

附录 附录

22 附录 附录

22 附录 附录

附录 附录

22 附录 附录

22 附录 附录

第一部分 题型分析与综合练习

第1章 房地产估价案例与分析 题型及其分值分布

一直以来,房地产估价案例分析课程考试采用了四种题型,即问答题、单项选择题、指错题和改错题。由于近些年来关于该课程试题类型改革的呼声越来越高,最近有进行调整的可能。调整的方向是偏重实务,题型有可能向以问答题和报告指错题为主的方向发展。但是由于目前尚未调整到位,所以本书仍然以传统的考试类型讲解为主。下面只给出未来题型改革的方向,便于考生在复习中进行一些调整。

一、问答题

共三道小题,分值分别是10分,总分30分。问答题是案例分析的难点,一般对估价理论和方法不甚熟练掌握的参考人员不容易得分。该部分考试范围广,涉及房地产估价理论与方法的具体运用、房地产估价规范的运用和房地产估价指导意见(目前仅有拆迁补偿估价指导意见和抵押估价指导意见)的具体运用,涉及的内容包括:估价前提、估价目的、估价对象的界定及其特点、估价时点的影响(市场变化对估价结果的影响)、价值内涵(定义)、估价技术路线、估价方法运用过程中应注意的问题(如参数的选取等)、拆迁估价与抵押估价的特定问题等。

重点掌握的内容包括技术路线的确定、评估方法的选择、评估资料的搜集、评估方法的运用、评估中一些问题的处理、估价对象范围的确定、评估结果的处理、评估参数值的确定和选取、估价纠纷的处理等。

改革的方向是增加问答题的分量。

二、单项选择题

有3~4个题干,每个题干后面跟2~4个单项选择题,每个单项选择题2分,共计10个单项选择题,合计20分。这一部分相对简单,而且是单项选择题,一般在这里是能够取得高分的。单项选择题的考题主要涉及适用法律、适用方法、估价时点、价值内涵、价值定义、估价实践中的一些容易出差错的应用理论等,涉及的内容主要包括:估价依据(适用法律)、估价方法的选用、估价时点、价值内涵(定义)、估价对象的界定及其特点、估

价技术路线、估价方法运用过程中应注意的问题、拆迁估价与抵押估价的特定问题等。改革的方向是将这部分内容纳入到问答题中去,注重实务性。

三、指错题

指错题,给出一份估价报告(一般是节选,选取估价报告的报告部分的主要内容和资产评估报告的全部),其中有13~20个错误,要求找出13个错误。全部找对其中13个错误的得满分40分,否则按照选对的数量每选对一个得3分。这样的题型其难易程度视给出的错误数量为准,考题中给出的错误越多越容易,相反如果只给出13个错误,要答好就很难了。

该题型答好需要有较多的实践经验,要求对估价报告的格式很熟悉,对房地产估价基本原理熟练掌握,能够很好把握估价报告的要求深度,涉及内容主要包括:房地产估价相关法律法规和条例、《房地产估价规范》、《房地产估价理论与方法》等对房地产估价报告的具体要求。为此,这部分题拿到高分就必须对估价规范、估价理论方法有很好地理解,知晓对估价报告的格式要求和深度要求,知晓成本法、市场法、比较法和收益法、假设开发法四个主要方法的估价技术路线、参数取值、计算公式、参数之间的关联关系(尤其是成本法和假设开发法),知晓制度对估价报告和估价取值的一般要求。改革的方向是增加这一部分的分量,或许出现两种报告形式,如增加房地产市场分析报告、房地产报告等内容。

四、改错题

共一道题,有3~4个错误的地方,总共10分,分值视具体情况而定。改错题一般都是以计算的方式出现。其考试范围一般都在市场法、成本法、收益法和假设开发法的计算之中。如果能够自由熟练运用这几个方法,改错题还是比较容易的。此题属于倒扣分题,即挑出错误并改正正确的得分;将正确的改错要倒扣分。为此,解答这样的考题不要盲目。改革的方向是将这一部分内容调整到指错题中。

五、考试必备参考资料

- (1) 房地产估价案例与分析;
- (2) 房地产估价理论与方法;
- (3) 房地产估价基本制度与政策;
- (4) 房地产估价规范;
- (5) 城市房屋拆迁补偿估价指导意见;
- (6) 房地产抵押估价指导意见;
- (7) 本套丛书。

第2章 问答题及单项选择题解题技巧

问答题及单项选择题的主要解决途径

一、关于技术路线的问题

1. 划拨土地使用权的估价技术路线

以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的,评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额,可采用下列方式之一处理:

- (1) 首先求取设想为出让土地使用权下的房地产的价值,然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额,两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限,从估价时点起计。
- (2) 用成本法估价,价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额。

这里给出的处理土地使用权出让金问题的两种方式就是两种估价技术路线,这两种估价技术路线反映了共同的价格内涵:划拨土地使用权的价格内涵是出让土地使用权价格扣除土地使用权出让金价款后的余额部分。

而这两种估价技术路线反映的价格形成过程却是不一样的:前者是用出让土地使用权价格减去土地使用权出让金价款;后者是采用成本积算的方法,在积算时不考虑土地使用权出让金价款。

2. 房地产损害赔偿估价

房地产损害赔偿估价,应把握被损害房地产在损害发生前后的状态。对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。

这里所说的“对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值”,就是一种估价技术路线。也就是说,在进行房地产损坏赔偿估价时,我们需要确定的是估价对象——房地产,因损坏所造成的价值损失。这个价值损失又如何衡量呢?是用对其进行修复所需的费用来衡量的。所以,房地产损坏赔偿估价时,估价结论的价格内涵是“房地产因损坏所造成的价值损失”,或者是“修复所需的费用”。明确了价格内涵,也就明确了该价格的形成过程:模拟对损坏的房地产进行修复从而得出修复所需的费用,进而,也就明确了估价的技术路线——估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。

二、关于具体评估方法选择的问题

房地产转让价格评估,宜采用市场比较法和收益法,也可采用成本法,其中待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法。

在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。

“房地产估价理论与方法”关于市场法、成本法、收益法、假设开发法的有关原理、适用的估价对象类型、估价的步骤、方法、公式、参数求取都是本科的考试重点。

三、关于房地产估价方法选择及其评估技术路线

(一) 不同估价方法的技术路线

(1) 市场法。市场法所体现的是这样一种对价格形成过程的认识: 房地产的正常市场价格是该房地产在公开市场上最可能的成交价格, 或者说是被大多数买家和大多数卖家认可的价格。正是按照这样对价格形成过程的认识, 市场法采用“选取类似房地产的实际成交价格作为评估价格”的技术路线。

(2) 成本法。成本法反映的估价技术路线是: 在无法通过市场直接得到估价对象的正常市场价格的情况下, 我们可以通过对估价对象房地产的价格组成部分进行分解, 了解各价格组成部分的正常市场价格, 再累加(积算)作为估价对象的正常市场价格。也就是说, 成本法认可这样一种价格形成过程: 房地产的价格是由其各组成部分的价格累加而成的。

(3) 收益法。收益法体现了对价格形成过程的这样一种认识: 可以将购买房地产作为一种投资, 将该投资未来可以获得的所有净收益折现之后累加, 用所得结果作为估价对象的房地产价格。收益法所体现的估价技术路线是: 房地产现时的价格是由房地产未来可获得的收益决定的。

(4) 假设开发法。假设开发法所体现的房地产价格形成过程也即估价技术路线是: 未完成的房地产产品的价格取决于它完成后的价格与从未完成到完成阶段所需增加的各项投入以及相应的利息、利润、税费的差额, 即先确定该项目完成后的市场价格, 再扣除由未完成状态继续建造至完成所需的各项投入和利息、利润、税费, 由此也可得出估价对象的价格。这种方法所反映的价格形成过程是: 未完成产品的价格最终取决于它开发建设完成后的市场价格, 由后者可以推算出前者。

(二) 不同估价目的的评估技术路线

1. 国有土地使用权出让价格评估

(1) 国有土地使用权出让价格评估应采用公开市场价值标准。国有土地使用权拍卖就是属于自主性拍卖, 拍卖的时机、底价都由土地出让方根据市场情况自主确定, 如果未达到拍卖底价, 则出让方可以收回拍卖标的, 另行拍卖。

(2) 估价时点一般为估价作业日期以后某一时点。以拍卖方式出让国有土地使用权时, 其拍卖底价估价时点为宗地拍卖出让日。以招标方式出让国有土地使用权时, 其招标底价估价时点为宗地招标出让日。以协议方式出让国有土地使用权时, 其协议底价时点为宗地协议出让日。以划拨方式取得的土地使用权准予转让时, 补交土地使用权出让金的估价时点, 为受让方可办理土地使用权出让手续开始日。

(3) 不同出让方式可侧重采用不同的估价方法。以拍卖方式出让土地使用权时, 宜重点选取市场法、假设开发法等评估方法。以协议方式出让土地使用权时, 宜重点选取成本法、基准地价修正法等评估方法。

(4) 搜集市场资料时, 尤其应注重所选实例的可替代性。在采用市场法进行国有土地

使用权出让价格评估时,更要注意所选取的可比实例的用途和所处地段应相同,即有相同的土地利用方式和处于相同特征的同一区域或邻近地区,或处于同一供求圈内或同一等级土地内。否则,不能采用市场法评估出让土地使用权价格。

(5) 评估国有土地使用权出让价格时,先选取与估价对象土地有可比性的市场交易实例(一般为3例以上)。然后在交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等方面予以调整,得出估价对象土地使用权价格。

(6) 运用的前提条件是估价对象土地规划设计条件已经规划主管部门审批。

(7) 成本法是在估价对象土地使用权价格各组成部分费用项目明确、账目清楚时适宜采用的一种方法。《规范》规定,土地取得费用包括三部分:一是征地和房屋拆迁安置补偿费;二是土地使用权出让金或者地价款;三是有关土地取得的手续费和税金。

(8) 利用政府已经确定公布的基准地价、依据替代原理,通过对交易日期、区域因素和个别因素(包括土地使用权使用年限、剩余年限等)的比较修正,由基准地价调整得出估价对象出让土地价格。

2. 房屋租赁价格评估

(1) 住宅类房屋租赁价格评估分为政策性评估和市场租赁评估两种类型。住宅类房屋租赁价格的政策性评估,估价人员应严格执行有关租赁政策,没有超越规定调整租金幅度的价格空间。这类住宅房屋的类型包括各级政府所属的直管公房和廉租房等。此类政策性住房租赁价格评估时应严格遵守国家和地方政府的有关规定。住宅类房屋的市场租赁价格评估主要涉及商品房住宅和已购房,由于该类房屋的买卖、租赁行为属于市场行为,其租赁价格为市场价格,应参照公开市场价值标准评估。

(2) 租约对租金估价有一定的影响。如为合理性契约式房屋租赁价格评估,宜采用租约所确定的租金。租约期外的租金则采用正常客观的租金标准。租赁房屋已订立租约时,应对租约中所约定的租金标准的客观性、合理性进行判断。如租约所约定的租金客观合理,一般应根据该租金估价;如与市场租金标准相差较大(或高、或低),租金明显存在不合理性,则应重新评估其租金值。

(3) 划拨土地上的营利性房屋租赁价格评估应确定土地收益中的国家部分。

(4) 市场法。在调查房地产租赁市场交易实例时,不仅应了解交易实例的价格及房地产状况,如坐落、面积、结构、交通条件等,还应记录其租赁期限、租赁用途、租赁支付方式等情况。

(5) 收益法评估房屋租赁价格的关键仍然是年净收益的计算和报酬率的选定。租赁净收益为租赁收入(主要为有效毛租金收入及租赁保证金、押金等的利息收入)扣除维修费、管理费、保险费和税金等四项税费。四项税费的取舍,应根据租赁契约规定的租金含义决定。如四项税费全部由出租方承担,应将其全部扣除。如部分为出租方承担,则只扣除出租方承担部分。在选定报酬率时,应考虑不同地区、不同用途、不同时期的租赁房地产风险程度。

(6) 成本法评估房屋租赁价格由八项因素构成:折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租和利润。采用该方法估价时,应先求取建筑物的重置价格。一般通过政府公布的房屋重置价格标准确定;也可采用工程造价估算等方法求取。

3. 房地产抵押价值评估

(1) 作为抵押物的房地产有其设定抵押权时的市场价值、贷款价值;银行最终的贷款

额是由抵押物市场价值（现值或贷款价值）乘安全系数（或抵押率）得出的；还有出现不良资产处置抵押房地产时的变现价值、优先受偿权额的确定、风险提示的内容等。

(2) 依法不得抵押的房地产，没有抵押价值；首次抵押的房地产，其房地产的价值为抵押价值；再次抵押的房地产，其房地产的价值扣除已担保债权后的余额部分为抵押价值；以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的，评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额；以具有土地使用年限的房地产抵押的，评估其抵押价值时应考虑剩余年限对价值的影响；以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的，其抵押价值为房地产权利人可处分和收益的份额部分的价值；以按份额共有的房地产抵押的，其抵押价值为抵押人所享有的份额部分的价值；以共同共有的房地产抵押的，其抵押价值为该房地产的价值。

(3) 从房地产本身特性看，其既有适宜作为担保物的一面，也有存在风险的一面。如抵押物的适宜性风险、预期风险、变现风险和抵押期间的价值减损等。

(4) 估价师提交抵押房地产估价所需要的资料清单，听取有关项目审批、进展、定位状况、结构建筑装修、设施配置、功能与使用、经营管理方式、经营财务状况、管理维护状况等介绍，并就房地产评估特别关注的房地产权益、估价范围、估价时点、出租部位、租售状况、现金流预测等进行讨论或确定（不同类型房地产侧重面不同），约定委托方提供的文本资料时间、约定估价的程序进度。

(5) 以获得出让土地使用权和房屋产权的房地产作为抵押物进行评估时，可根据具体情况采用市场法、收益法和成本法估价。

对以出让方式获得的土地使用权作为抵押物进行评估时，可以采用基准地价修正法、市场法和假设开发法。

以行政划拨土地上的建成使用房产作为抵押物进行评估时，市场交易性较强的，可先假设估价对象为完全产权的商品房，选用市场法（收益法）为一种方法，从得出的客观市场价值中减去需要补交的土地出让金或出让毛地价价值；再选用成本法为另一种方法，其中不含土地出让金或出让毛地价。

对已建成或使用的部分（局部）房地产作为抵押物进行估价时，应注意到该部分（局部）房地产在整体房地产中的作用，它的相应权益，能否独立使用，是否可以独立变现，并注意到土地的分摊和公共配套设施、共用部分的合理享用问题，估价方法可选用市场法、收益法或成本法。

在建工程抵押是以合法取得的土地使用权连同在建工程进行抵押，对在建工程作为抵押物进行评估时，要全面掌握估价对象状况、注意切实的进度和相应可实现的权益，此时评估只能反映房屋未建成时的某一时点的价值，估价方法可选用成本法和假设开发法。

以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物及其占用范围内的集体土地使用权作为抵押物进行评估时，应注意到未经法定程序不得改变土地集体所有和土地用途。在估价过程中应扣减与国有土地价值的差异，估价方法可选用成本法、收益法或市场法。

4. 房地产保险估价

(1) 房地产投保时的保险价值评估，应评估有可能因自然灾害或意外事故而遭受损失的建筑物的价值，不应包含土地价值，估价方法宜采用成本法、市场比较法。

房地产投保时的保险价值，根据采用的保险形式，可按该房地产投保时的实际价值确

定,也可按保险事故发生时该房地产的实际价值确定。

(2) 保险事故发生后的损失价值或损失程度评估,应把握保险标的房地产在保险事故发生前后的状态。对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损失价值或损失程度。

5. 征地和房屋拆迁补偿估价

(1) 征用土地的,按照被征用土地的原用途给予补偿。征用耕地的土地补偿费,为该耕地被征用前三年平均年产值的 6~10 倍。征用耕地的安置补助费,按照需要安置的农业人口数量计算。需要安置的农业人口数,按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补偿费标准,为该耕地被征用前三年平均年产值的 4~6 倍。但是每公顷被征用耕地的安置补助费,最高不得超过被征用前三年平均年产值的 15 倍。青苗补偿费标准由省、自治区、直辖市规定。地上附着物包括农田基础设施、树木、坟墓等,补偿费标准由省、自治区、直辖市规定。

(2) 农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民建住宅,应当通过乡(镇)人民政府审核,由县级人民政府批准;其中,涉及占用农用地的,依法办理审批手续。农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准。

(3) 城市房屋拆迁补偿估价的货币补偿的金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定。其具体办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。拆迁估价一般应当采用市场比较法。不具备采用市场比较法条件的,可以采用其他估价方法,并在估价报告中充分说明原因。拆迁评估应根据拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定拆迁补偿价格。

(4) 拆迁补偿估价的价值标准为公开市场价值,不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响;拆迁估价目的统一表述为“为确定被拆迁房屋货币补偿金额而评估其房地产市场价格”;估价时点一般为房屋拆迁许可证颁发之日。拆迁规模大、分期分段实施的,以当期(段)房屋拆迁实施之日为估价时点;城市房屋拆迁补偿估价的流程;使用性质和面积如何确定。

6. 房地产纠纷估价

房地产纠纷估价可分为两大类,一类是针对房地产的价值、交易价格、造价、成本、租金、补偿金额、赔偿金额的纠纷,这类纠纷可称之为房地产价格(价值)类纠纷;另一类是针对估价结果本身的纠纷,这类纠纷可称之为估价结果纠纷。前一类纠纷的估价通常由法院、仲裁机构聘请房地产估价机构完成,后一类纠纷的估价则由专门的估价仲裁部门或组织(如估价专家委员会)出面对估价结果作出鉴定和裁决。

7. 房地产拍卖保留价评估

(1) 首先,要对当地的房地产拍卖市场情况有深入的了解,对同类房地产在正常市场的价格水平和拍卖市场的价格水平作出比较,确定拍卖市场的成交价格比正常市场成交价格偏低的幅度。然后可以先按正常市场价格对估价对象进行估价,再按照这个偏低的幅度对估价结果调减。

(2) 商品房和行政划拨地上房产,估价时可采用市场法、成本法、收益法。在建工程可选用假设开发法、成本法、市场法。

四、价值标准

在进行房地产估价时，确定了估价的技术路线，才能进一步根据估价对象决定采用何种估价方法，而公开市场价值标准本身就决定了各种估价方法的实质。

收益法、成本法和假设开发法都要求估价的最终结论是“估价对象的客观合理价格或价值”，这和市场法是一致的，也是公开市场价值标准的体现，应用这些估价方法的终极目的也是确定估价对象的公开市场价值。其实不仅是市场比较法体现了公开市场价值，其他估价方法也是如此。其他各种房地产估价方法究其实质，都是市场比较法的变形，是对市场比较法的补充，因此这些估价方法同样体现了公开市场价值标准。预计估价对象未来的正常净收益，会选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此作为估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，应扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，应扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。实际上，成本法是通过估价对象的各组成部分的公开市场价值来确定估价对象整体的公开市场价值；收益法是通过估价对象的正常净收益来推算估价对象的公开市场价值；假设开发法是通过估价对象成为最终产品后的公开市场价值来反算估价对象作为半成品时的公开市场价值。所以我们可以认为其他的估价方法都是市场法的变形，因为它们的实质都是要确定估价对象的公开市场价值。

土地使用权出让价格评估，应分清土地使用权协议、招标、拍卖的出让方式。协议出让的价格评估，应采用公开市场价值标准。招标和拍卖出让的价格评估，应为招标和拍卖底价评估。

房地产转让价格评估，应采用公开市场价值标准。

从事生产、经营活动的房地产租赁价格评估，应采用公开市场价值标准。

房地产抵押价值评估，应采用公开市场价值标准。

房地产课税估价宜采用公开市场价值标准；并应符合相关税法的有关规定。

问答题及单项选择题综合练习

1. 某房地产估价机构于2006年11月6日接受甲房地产开发公司委托，对其拟开发的地区的房屋进行拆迁补偿估价。该地区的房屋是有房屋产权证表明使用性质为住房的房屋，2006年12月15日出具了评估报告，其评估价为45万元。2006年12月16日该房屋的所有权人张某对该评估结果不认可，遂于2006年12月21日委托另外一家乙评估机构，乙评估机构的资质等级为一级，甲评估机构的资质等级为二级，乙评估机构在5天后出具了新的估价报告，评估结果为86万元。

(1) 张某认为，乙评估机构的资质等级高于甲评估机构，应该以乙评估机构的评估结果为准，是否正确？为什么？

(2) 乙评估机构是否可以接受委托？为什么？

(3) 如果该房地产开发公司允诺承认乙评估机构的结果，能否成立？为什么？

【答题要点】

(1) 不正确, 估价机构资质等级是根据估价机构拥有各类人员的数量、规模确定的, 没有资质等级谁高谁低之说, 所以不能说乙评估机构比甲评估机构评估得准确。

(2) 乙评估机构不能接受委托。乙评估机构在这种情况下接受委托, 必须是被拆迁人在接到甲评估公司出具的评估报告 5 日内提出异议, 该委托时间已经超过了 5 天。

(3) 能够成立, 因为拆迁人和被拆迁人是在自愿的基础上形成的。

2. 某房地产开发企业拆迁中有一住房, 精装修, 楼层、朝向都很好, 某房地产价格评估机构接受了其委托, 在评估结果出来后, 被拆迁人认为评估价格低, 没有考虑其装修、楼层和朝向的因素, 将其住房认定和其他楼层差、朝向不好、没有精装修的住房给了一个共同的评估单价。问: 被拆迁人的要求是否合理, 评估机构该如何处理和解释?

【答题要点】

被拆迁人的要求合理。评估机构应该根据市场价格, 结合楼层、朝向、位置等因素对被拆迁房屋价格进行合理调整。

3. 某地区写字楼物业紧缺, A 服装厂将其办公楼用于出租, 其他厂房用于超市经营, 其用地性质为工业。由于这里城市建设需要对其拆迁, 请问: A 服装厂对评估可以提出哪些对其有利的要求? 估价机构该如何作答?

【答题要点】

(1) A 服装厂可以提出按照实际用途进行评估, 即办公楼按照写字楼物业性质进行评估, 其他厂房按照商业性质进行评估。

(2) 是按照实际用途还是按照法定用途评估, 请 A 服装厂与委托估价方进行协商, 如果协商一致可以按照其提出的要求进行评估; 或者请服装厂到规划主管部门办理同意变更的手续; 否则只能按照法定用途进行评估。

4. 甲房地产评估机构接受委托对某市科技园区内的住房进行拆迁评估, 评估价格为 48 万元。评估结果出来以后第 20 天, 乙评估公司以可以评估更高的价格为由劝说被拆迁人请其评估。被拆迁人于是委托乙评估机构进行了评估, 在 3 天后乙评估公司出具了评估报告, 评估结果为 96 万元。被拆迁人申请行政裁决。请问:

(1) 乙评估机构可以通过哪些途径接受拆迁估价委托?

(2) 乙公司的评估报告是否有效?

(3) 估价管理机构该如何处理?

(4) 拆迁管理机构该如何处理?

【答题要点】

(1) 抽签方式, 投标方式, 评估当事人对评估结果有异议时 5 天内。

(2) 无效。

(3) 对评估公司进行处置。

(4) 维持原评估结果。

5. 2006 年 8 月 20 日某商业银行委托甲房地产估价公司对乙公司所有的写字楼房地产抵押价值进行评估, 甲公司在进行了评估之后出具了估价报告, 估价时点为 2006 年 10 月 20 日, 估价结果为 2800 万元, 该银行以 80% 抵押率给乙公司一年期贷款 2240 万元。2007 年 9 月 16 日由于乙公司不能偿还到期债务对该房地产进行了拍卖, 拍卖结果为 2000 万元。

银行以甲公司评估不准为由向甲公司索赔其损失 240 万元, 请回答: 银行的索赔有没有根据? 估价机构该如何解释?

【答题要点】

估价时点与拍卖日期不同, 市场价格发生了变化。

6. 某房地产开发公司接手一停建写字楼物业, 在支付了全部转让款 3400 万元后准备向某银行申请抵押贷款, 问该停建物业评估适宜采用的方法有哪些? 在正常情况以外, 还要考虑哪些因素?

【答题要点】

(1) 可选择的方法有三种, 即市场法、成本法和假设开发法。

(2) 直接评估出划拨土地的市场价值或评估假设出让条件下的土地市场价值, 然后扣除需要交纳的土地使用权出让金。

(3) 不管采用什么方法, 报告中都应该注明应缴纳的土地使用权出让金的数额或相当于土地使用权出让金的数额。

7. 甲房地产开发公司开发一写字楼于 2003 年开工, 由于资金问题于 2004 年停建, 2007 年 3 月拟以拍卖方式转让。乙开发公司拟参加购买竞拍, 委托丙房地产估价有限公司对购买价格进行咨询。丙公司可以为乙公司提供哪些帮助? 采用何种方法进行评估? 评估时需要搜集哪些资料?

【答题要点】

(1) 提供价格咨询, 确立竞标价。

(2) 假设开发法。

(3) 规划设计资料、房地产市场价格、市场利率、收益率、建造成本、管理费等成本信息。

8. 某企业原有划拨土地, 其上建有工业厂房。由于企业不景气企业一直处于停产状态。该土地已经以抵押方式从乙银行取得贷款 3000 万元, 现甲房地产开发公司欲购买该土地, 现向估价师进行价格咨询, 估价师可以给开发公司提出什么合理化建议? 估价师优先选择的方法是什么? 需要委托方提供哪些资料?

【答题要点】

(1) 建议开发公司要求转让企业请抵押权人乙银行出具同意转让的书面意见, 给出开发公司接受土地的最高价格。

(2) 优先选择的方法主要是假设开发法。

(3) 需要委托方提供的资料有: 规划设计条件建议、土地面积、建设项目性质、开发商的开发成本情况、建设周期等资料。

9. 某两层出租物业欲转让, 委托甲房地产估价机构对转让价格进行评估咨询。经调查确认, 该房屋二层已经出租, 一年前签订了五年的租赁合同, 合同平方米月租金 450 元, 当地市场平方米租金水平为 500 元, 一层市场平方米租金为 800 元。问: 估价师还需要了解该物业的哪些内容? 评估技术路线如何确定?

【答题要点】

(1) 还需要了解有关物业的内容包括: 建筑面积、可出租面积、剩余使用寿命(年限)、市场收益率、租赁成本的承担。

(2) 采用收益法评估, 其中收益标准按照市场租金, 但是前四年, 二层按照合同约定

租金计算,扣除有关租赁成本,合理确定收益年限和收益率,套用相应的有限年计算公式计算。

10. 估价师刘某接受保险公司委托,对赵某拟投保的房屋保险价值进行界定。估价师刘某选择市场法和成本法两种方法对受托房地产价值进行了评估。其中市场法根据市场上同类住房的交易案例的选取并进行因素修正之后得出市场法的积算价格为 680000 元,成本法通过基准地价系数修正法和成本法二者的平均值作为土地价值,然后再使用概预算调整法求取建筑物价值,二者相加得到保险房地产的成本价格为 790000 元,求取二者平均值为 735000 元作为保险价值,并出具了由自己签名的估价报告。请问:刘某在整个评估操作过程中有哪些错误?应该如何处理?

【答题要点】

(1) 保险估价不包含土地的价值;刘某不得单独以自己的名义出具估价报告;出具估价报告必须由两名注册房地产估价师签字。

(2) 刘某应该以注册机构的名义接受估价委托;市场法估价应该扣除土地价值;使用成本法评估房屋的价值作为保险价值,不含土地价值;估价报告应该由刘某和另外一名估价师签字。

11. 某估价机构接受委托对某写字楼的价值进行评估。该写字楼出租率为 90%,总建筑面积 26 万 m^2 ,租金为 36000 元/(年· m^2),维护费用为租金的 30%。由于该写字楼为出让土地,出让年限为 50 年,评估时剩余年限为 40 年,估价机构选派的估价师王某以银行贷款利率 6.5% 和风险因素 3.5%,确定折现率为 10%,根据收益法计算公式求得该写字楼的价值为 $\frac{36000 \times 26 \times (1 - 30\%)}{10\%} \times \left[\frac{(1 + 10\%)^{40} - 1}{(1 + 10\%)^{40}} \right] = 6407234$ 万元。请问:王某在评估过程中有何不妥之处?应该如何处理?

【答题要点】

- (1) 没有考虑可出租面积;
- (2) 折现率计算错误,不应该利用银行贷款利率作为安全利率;
- (3) 没有说明剩余寿命和经济寿命的关系;
- (4) 使用的租金是个别水平,应该使用客观收益;
- (5) 没有考虑出租率,使用出租率也应该客观水平。

12. 某市拟出让一宗住宅用地,初步拟定出让方式为拍卖出让,某房地产开发公司得知情况后准备参加投标竞价。该市政府委托甲房地产估价公司进行出让底价评估,该房地产开发公司委托乙房地产估价公司进行竞拍应价评估。甲、乙两家评估公司评估的价值分别属于什么价值类型?宜重点选用的估价方法是什么?各自需要重点考虑哪些因素?

【答题要点】

(1) 甲公司评估的是公开市场价值;乙公司评估的是开发公司的投资价值。

(2) 出让底价评估,宜重点选用的估价方法是市场法、假设开发法。

采用市场法要充分考虑市场行情,选择最近的可比案例,考虑市场承受能力。

假设开发法则需要重点考虑住宅市场销售情况,需要对未来住宅市场的销售价格进行预测,考虑出让土地的实际应用情况和当地的社会平均开发成本及其他费用。

最高应价评估,宜重点选用的估价方法是假设开发法。重点考虑企业自身的管理水平、